

Procesnota bestemmingsplan Nederhemert, De Maastuinen

Bestemmingsplan	: Nederhemert, De Maastuinen
Hoort bij raadsbesluit	: 14 juli 2022

In de procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijzen. U kunt lezen of deze zienswijzen zorgen voor aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Ook hebben wij in deze nota andere aanpassingen opgenomen. Het gaat dan dus om de aanpassingen, die wij zelf hebben doorgevoerd. Wij eindigen deze nota met een totaaloverzicht van alle wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

I. Procedure ontwerp-bestemmingsplan “Nederhemert, De Maastuinen”

Het plangebied ligt op de locatie is gelegen aan de rand van de kern Nederhemert, op de agrarische grond tussen de Schoolstraat/Tuinstraat en de Maasdijk. Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor het realiseren van 64 woningen.

Het ontwerp-bestemmingsplan Nederhemert, De Maastuinen heeft van donderdag 6 januari 2022 t/m woensdag 17 februari 2022 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar de gemeente Zaltbommel te sturen.

II. Ingediende zienswijzen/ op tijd ingediend?

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Indiener zienswijze 1, schriftelijke zienswijze van 18 januari 2022, ontvangen op 18 januari 2022
2. Indiener zienswijze 2, schriftelijke zienswijze van 18 januari 2022, ontvangen op 19 januari 2022
3. Indiener zienswijze 3, schriftelijke zienswijze van 1 februari 2022, ontvangen op 2 februari 2022
4. Indiener zienswijze 4, schriftelijke zienswijze van 8 februari 2022, ontvangen op 9 februari 2022
5. Indiener zienswijze 5, schriftelijke zienswijze van 8 februari 2022, ontvangen op 9 februari 2022
6. Indiener zienswijze 6, schriftelijke zienswijze van 11 februari 2022, ontvangen op 11 februari 2022
7. Indiener zienswijze 7, schriftelijke zienswijze van 15 februari 2022, ontvangen op 15 februari 2022
8. Indiener zienswijze 8, schriftelijke zienswijze van 15 februari 2022, ontvangen op 15 februari 2022
9. Indiener zienswijze 9, schriftelijke zienswijze van 16 februari 2022, ontvangen op 17 februari 2022
10. Indiener zienswijze 10, schriftelijke zienswijze van 15 februari 2022, ontvangen op 17 februari 2022

De zienswijzen zijn wel voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 17 februari 2022).

Wij concluderen dat alle zienswijzen wel op tijd zijn ingediend en ontvankelijk zijn.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen hieronder samengevat. Ook zijn de zienswijzen van een beoordeling voorzien. Iedere zienswijze hebben wij samengevat. Wel hebben we de volledige zienswijzen bij het bepalen van ons besluit meegenomen. Ook is per zienswijze aangegeven of deze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De kopieën van de zienswijzen en het ontwerp-bestemmingsplan “Nederhemert, De Maastuinen” (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

1: zienswijze 1

A: Indiener woont aangrenzend aan het plangebied en maakt zich zorgen over het verlies van privacy door de hoogte van de woningen (10 meter) en de inkijk op de tuin. De indiener geeft aan dat zij door de ontwikkeling geen enkele privacy meer hebben. De indiener geeft aan dat hij de zienswijze indient over het beeldkwaliteitsplan, maar richt zich inhoudelijk op de nok- en goothoogtes die in het bestemmingsplan geregeld zijn.

: De afstand vanaf de nieuwbouwwoningen en de achterzijde van de woning van de indiener is ca. 35 meter, vanaf de nieuwbouwwoningen tot aan de perceelsgrens van de indiener ca. 25 meter. De afstand vanaf het appartementengebouw tot de achterste perceelsgrens van het perceel van de indiener is ca. 60 meter. Het zicht vanaf het appartementengebouw op de tuin van de indiener wordt beperkt door de nieuwbouwwoningen. Door de ontwikkeling van het gebied wordt de privacy van de indiener (met name in de achtertuin) enigszins ingeperkt. Deze inperking is echter minimaal door de (hemelsbrede) afstanden tussen de nieuwbouw en het perceel van de indiener. De ontwikkeling heeft gevolgen voor het woon- en leefklimaat, maar de gemeente is niet van mening dat de ontwikkeling de woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt aangetast, omdat er in het plan rekening gehouden wordt met de bestaande bebouwing:

- Er zijn maximale bouwhoogtes voor de bebouwing opgenomen in het bestemmingsplan, die rekening houden met de omliggende bebouwing;*
 - Er is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld dat richtlijnen opstelt om aan te sluiten bij de bestaande omgeving en dit borgt.*
- *Daarnaast is het aannemelijk dat de bewoners van de nieuwbouwwoningen aangrenzend aan zijn perceel een erfafscheiding zullen realiseren. Deze mogelijkheid heeft de indiener ook. Daarnaast staat het de indiener vrij om gebruik te maken van de planschaderegeling.*

Conclusie: de zienswijze nemen we niet over.

Ingekomen zienswijzen

1: Zienswijze 2

A: Indiener woont aangrenzend aan het plangebied en is het niet eens met de ontwikkeling van woningen dicht op het woonperceel. Volgens de indiener komen de vrijstaande woningen in het plan op 10 meter afstand van het woonperceel. Daarnaast is er een calamiteitenroute ingetekend die aan het perceel van de indiener grenst en tevens hierop aansluit.

- *De calamiteitenroute die aansluit aan het perceel van de eigenaar, wordt uit het plan gehaald. De ingetekende weg was een voorstel van de ontwikkelaar om voor de bewoners van de Molenstraat een alternatieve ontsluiting te verzorgen via het plangebied. Door de ontwikkelaar is de keuze gemaakt om de ingetekende weggedeelte te laten vervallen en hiervoor in de plaats dit gedeelte als groenperceel in te vullen. De calamiteitenroute aan de westzijde van het plangebied is niet vereist, omdat er aan de oostzijde al een calamiteitenroute gerealiseerd wordt.*

De afstand vanaf het plangebied tot aan de voorgevel van de woning van de indiener is ca. 14 meter. Om de impact op de bestaande woningen zo beperkt mogelijk te houden, is er in het plan rekening gehouden met de maximale hoogtes van de bebouwing. Voor de woningen in het westen van het plangebied is een maximale nokhoogte van 10 meter (ten opzichte van 11) en een maximale goothoogte van 4,5 meter (ten opzichte van 6 meter) gehanteerd. Door de ontwikkeling van het gebied wordt de privacy van de indiener (met name in de achtertuin) in beperkte mate ingeperkt. Het staat de indiener vrij om hiervoor gebruik te maken van de planschaderegeling.

Conclusie: De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

Ingekomen zienswijzen

1: Zienswijze 3

A: Bezwaarmaker (Waterschap Rivierenland) geeft aan dat de locatie voor de waterbergingsopgave binnen het peilgebied ontbreekt in het plan. Omdat de locatie ontbreekt, kan deze niet getoetst worden. De waterbergingsopgave wordt niet gehaald omdat de locatie ontbreekt. Het waterschap kan het plan daarom niet goedkeuren.

- *De zienswijze is nader toegelicht aan de gemeente door het waterschap. Er moet een concrete locatie beschikbaar zijn voor de waterberging buiten het plangebied, en deze locatie moet akkoord bevonden zijn door het waterschap. Omdat er momenteel geen zicht is op deze locatie, is er een alternatieve oplossing met het Waterschap besproken. Het aantal woningen dat mogelijk is in de woonbestemming, wordt teruggebracht naar 39 (10 startersappartementen en 27 appartementen voor de doelgroep 55+ en/of zorgwoningen en 2 vrijstaande woningen). Met een wijzigingsbevoegdheid worden de resterende 25 woningen (vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen) mogelijk gemaakt. Als voorwaarde voor de wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen dat er een concrete locatie beschikbaar moet zijn voor de waterberging in het peilgebied, indien de waterbergingsopgave buiten het plangebied wordt opgelost.*

Conclusie: De zienswijze wordt overgenomen.

Ingekomen zienswijzen

1: Zienswijze 4

A: Indiener woont aangrenzend aan het plangebied. Door de ontwikkeling verliest de indiener het uitzicht van de nu onbebouwd agrarische grond. Door de toevoeging van 64 woningen is de indiener van mening dat het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt aangetast. De ingetekende calamiteitenroute sluit ook aan op grond in eigendom van de indiener.

De indiener geeft aan dat er onvoldoende parkeerplaatsen in het plan worden gerealiseerd, en het plan niet aan de door de gemeente gehanteerde parkeernormen voldoet, omdat er in het bestemmingsplan niet geborgd wordt dat er zorgappartementen gerealiseerd worden.

De indiener geeft aan dat er op basis van het groenbeleid van de gemeente Zaltbommel, er onvoldoende groen in het plangebied wordt gerealiseerd, en dat dit daarnaast niet geborgd kan worden.

De indiener wijst erop dat er nog een vervolgonderzoek nodig is voor flora & fauna in het gebied.

- *De calamiteitenroute die aansluit aan het perceel van de eigenaar, wordt uit het plan gehaald. De ingetekende weg was een voorstel van de ontwikkelaar om voor de bewoners van de Molenstraat een alternatieve ontsluiting te verzorgen via het plangebied. Door de ontwikkelaar is de keuze gemaakt om de ingetekende weggedeelte te laten vervallen en hiervoor in de plaats dit gedeelte als groenperceel in te vullen. De calamiteitenroute aan de westzijde van het plangebied is niet vereist, omdat er aan de oostzijde al een calamiteitenroute gerealiseerd wordt.*

De ontwikkeling heeft gevolgen voor het woon- en leefklimaat, maar de gemeente is niet van mening dat de ontwikkeling de woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt aangetast, omdat er in het plan rekening gehouden wordt met de bestaande bebouwing:

- *Er zijn maximale bouwhoogtes voor de bebouwing opgenomen in het bestemmingsplan, die rekening houden met de omliggende bebouwing;*
- *het plan sluit aan op de bestaande structuur van de Tuinstraat/Schoolstraat;*
- *Er is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld dat richtlijnen opstelt om aan te sluiten bij de bestaande omgeving en dit borgt.*

Door de ontwikkeling gaat het uitzicht van de indiener verloren, hiervoor heeft de indiener de mogelijkheden voor planschade.

Parkeerplaatsen

Er worden met dit plan 10 startersappartementen, 27 appartementen voor de doelgroep 55+ / zorgwoningen en 27 vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen mogelijk gemaakt. Op dit moment is het plangebied onbebouwd. De woningen zorgen dan ook voor een extra parkeerbehoefte van het plangebied. Het parkeerbeleid van de gemeente Zaltbommel is beschreven in de Parkeernota Zaltbommel 2018. Hierin is opgenomen dat voor grondgebonden woningen of appartementen een parkeernorm geldt van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor zorgappartementen geldt een lagere parkeernorm, te weten 0,6 parkeerplaatsen per woning. Op basis van de parkeernota zouden in het plangebied 120 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Bij de vrijstaande en de twee-onder-kap woningen wordt 1 parkeerplaats op eigen terrein voorzien. De andere parkeerplaats (immers 2 parkeerplaatsen per woning) wordt voorzien in de openbare ruimte, in totaal 27 parkeerplaatsen. Voor de startersappartementen worden 20 parkeerplaatsen voorzien in de openbare ruimte en voor de seniorappartementen (maximaal 21) en zorgappartementen 46 parkeerplaatsen. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat 6 van de 27 seniorenappartementen zorgappartementen zijn. Er zijn binnen het bouwvlak max. 27 wooneenheden (woningen en/of zorgwoningen gezamenlijk) toegestaan. Daarvan mogen er maximaal 21 reguliere woningen betreffen (art. 5.2.2 sub d). De 'extra' 6 parkeerplaatsen moeten dus altijd zorgappartementen zijn. Hiermee zijn de 6 zorgappartementen geborgd in het bestemmingsplan en kan er voor deze 6 woningen dus uitgegaan worden van de parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per zorgwoning. Dit betekent dat er in totaal 93 parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogelijk moeten zijn. Deze parkeerplaatsen zijn beschikbaar: 63 parkeerplaatsen aan de openbare weg en 30 parkeerplaatsen tussen de startersappartementen en de zorgwoningen. Er is dan ook voldoende parkeergelegenheid in het plangebied en het plan voldoet aan het parkeerbeleid uit de parkeernota.

Groen

In het groenbeleid wordt als richtlijn aangegeven dat er per woning 75 m2 openbaar groen moet zijn. Dit is een richtlijn, waar bij dit plan van afgeweken wordt omdat er onvoldoende ruimte is in het plangebied voor het programma én 75m2 groen per woning. Het volkshuisvestelijk belang om woningen te realiseren heeft ertoe geleid om af te wijken van het groenbeleid. Desondanks wordt er per woning ca. 68 m2 groen in het plangebied gerealiseerd, en wordt het restant gecompenseerd door bijvoorbeeld sedumdaken toe te passen waar mogelijk. Het toepassen van sedumdaken wordt (waar mogelijk) gewaarborgd in het beeldkwaliteitsplan.

Flora & Fauna

De initiatiefnemer heeft een vervolgonderzoek uitgevoerd voor de marterachtigen, vleermuizen en rugstreeppad. Het vervolgonderzoek toont aan dat deze soorten redelijkerwijs niet aanwezig zijn in het plangebied en er daarom geen nadere maatregelen nodig zijn. Dit vervolgonderzoek wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie: de zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

Ingekomen zienswijzen

1: Zienswijze 5

A: Indiener geeft aan dat de hoofdontsluiting op de Tuinstraat onwenselijk is omdat deze straat hier te smal voor is en er gevaarlijke situaties ontstaan. Het trottoir van de Tuinstraat is smal en hierdoor komt al het verkeer dicht op de erven van de huizen. De indiener geeft aan dat het een buurt is met veel kinderen en er hierdoor ook gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. De indiener maakt zich ook zorgen over het bouwverkeer dat mogelijk ook via deze route naar de Maastuinen op- en afrijden.

- Een goede ontsluiting van de voorliggende ontwikkeling is zorgvuldig onderzocht.

Hiervoor is een separaat onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport is als: Verkeersontsluiting Nederhemert-Noord bij de Bijlagen bij toelichting als onderdeel van de bestemmingsplanstukken terug te vinden.

Bij het onderzoek zijn de navolgende vragen onderzocht:

1. Kan de huidige infrastructuur de toename in verkeersbewegingen nog vlot en veilig verwerken?
2. Zijn er mogelijk nog andere ontsluitingsvarianten?
3. Welke variant biedt de meeste voordelen?

Het onderzoek laat zien dat de nu aangegeven ontsluiting de variant is met de meeste voordelen. Tevens concludeert het onderzoek dat de huidige infrastructuur de toename in verkeersbewegingen nog vlot en veilig kan verwerken. Tijdens de bouwfase wordt gekeken naar manieren om de verkeersbewegingen proberen te scheiden. Dat kan door het bouwverkeer via de Tuinstraat af te wikkelen en het schoolverkeer zo veel mogelijk via de Hofstraat en Schoolstraat. De bouwroute wordt nader tussen de ontwikkelaar en de gemeente afgestemd. Het uitgangspunt is dat het bouwverkeer op een verkeersveilige manier naar/van de bouwplaats kan rijden en er zo weinig mogelijk overlast is.

Conclusie: de zienswijze nemen we niet over.

Ingekomen zienswijzen

1: Zienswijze 6

A: Indiener wil graag dat een deel van zijn grond betrokken wordt bij de ontwikkeling, zodat de indiener hier zelf een vrijstaande woning kan realiseren. Dit heeft de indiener eerder besproken met de ontwikkelende partij.

- De locatie valt niet onder het plangebied. De indiener heeft het realiseren van het perceel besproken met de ontwikkelaar, maar geen afspraken gemaakt met de gemeente hierover. Er zijn vanuit de gemeente geen toezeggingen gedaan richting de indiener over het ontwikkelen van het perceel. De indiener kan een principeverzoek indienen voor zijn/haar plan om het perceel te ontwikkelen.

Conclusie: de zienswijze nemen we niet over.

Ingekomen zienswijzen

1: Zienswijze 7

A: Indiener maakt zich zorgen voor een onevenredige toevoeging van verkeersbewegingen op de Kapelstraat door de ontwikkeling van het plangebied en het nieuwbouwplan aan de Kapelstraat (De Meander). De indiener geeft aan dat dit tot overlast leidt en dat het daarnaast tot verkeersonveilige situaties leidt op de Kapelstraat.

- Een goede ontsluiting van de voorliggende ontwikkeling is zorgvuldig onderzocht. Hiervoor is een separaat onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport is als: Verkeersontsluiting Nederhemert-Noord bij de Bijlagen bij toelichting als onderdeel van de bestemmingsplanstukken terug te vinden. Bij het onderzoek zijn de navolgende vragen onderzocht:
 1. Kan de huidige infrastructuur de toename in verkeersbewegingen nog vlot en veilig verwerken?
 2. Zijn er mogelijk nog andere ontsluitingsvarianten?
 3. Welke variant biedt de meeste voordelen?

Het onderzoek laat zien dat de nu aangegeven ontsluiting de variant is met de meeste voordelen. Tevens is de conclusie dat de huidige infrastructuur de toename in verkeersbewegingen als

gevolg van de ontwikkeling van zowel De Meander 't Boveneind als De Maastuinen nog vlot en veilig kan verwerken.

Conclusie: de zienswijze nemen we niet over.

Ingekomen zienswijzen

1: Zienswijze 8

A: Indiener woont aangrenzend aan het plangebied en heeft het vermoeden dat de plannen ingetekend zijn op een deel van het perceel van indiener.

- *Het gehele project is opgezet binnen de percelen welke in het bezit zijn van de initiatiefnemer. Hierbij zijn de bij het kadaster geregistreerde grenzen gehanteerd.*

Conclusie: de zienswijze nemen we niet over.

Ingekomen zienswijzen

1: Zienswijze 9 Tuinstraat 1

A: Indiener woont nabij het plangebied en maakt zich zorgen over het verlies van privacy door de ontwikkeling, specifiek door het appartementencomplex met starterswoningen dat op 20 meter van de woning van de indiener zou komen te staan. Ze willen dit aangepast zien, en willen de garantie dat er geen achter hun perceel geen huizen of wegen komen.

- *Het startersappartementengebouw komt op minimaal 20 meter ten opzichte van de gevel van de woning van de indiener. Het betreft een tweelaags gebouw met een maximum hoogte van 10 meter. Binnen de opzet van het nu voorliggende bestemmingsplan is geen ruimte om afstanden nog verder te vergroten. Voor het verlies van privacy kan de indiener zich wenden tot de planschade regeling.*

De grond achter de woning van de indiener betreft een perceel welke geen onderdeel is van de nu voorliggende ontwikkeling, en niet in eigendom zijn van de ontwikkelaar of de gemeente. Wij doen in het kader van dit plangebied geen uitspraken over gronden die geen onderdeel zijn van het plan.

Conclusie: de zienswijze nemen we niet over.

Ingekomen zienswijzen

1: Zienswijze 10

A: De realisatie van het beoogde woongebouw brengt volgens de indiener een grote verandering met zich mee voor wat betreft de stedenbouwkundige en ruimtelijke omgeving. Indiener maakt zich ernstige zorgen over gevolgen hiervan. In deze zienswijze richt cliënt zich met name op de zogenaamde calamiteitenroute die is aangelegd in de nabijheid van zijn perceel. Hierover het volgende.

- *Tussen de ontwikkelaar en indiener is overeengekomen dat de oostelijke calamiteitenroute op de grens met het de naastgelegen woning (huisnummer) 9 zal worden afgesloten door een hek. Dit om regulier verkeer in welke hoedanigheid dan ook te weren. Het hekwerk kan bij een calamiteit door de hulpverlenende diensten met een sleutel worden geopend. Hier is indiener mee akkoord gegaan.*

Conclusie: de zienswijze nemen wij niet over.

1. Zienswijze 1

Conclusie

De zienswijzen nemen wij **niet** over.

2. Zienswijze 2

Conclusie

De zienswijzen nemen wij gedeeltelijk over.

3. Zienswijze 3 (Waterschap Rivierenland)

Conclusie

De zienswijzen nemen wij over.

4. Zienswijze 4

Conclusie

De zienswijzen nemen wij gedeeltelijk over.

5. Zienswijze 5

Conclusie

De zienswijzen nemen wij **niet** over.

6. Zienswijze 6

Conclusie

De zienswijzen nemen wij **niet** over.

7. Zienswijze 7

Conclusie

De zienswijzen nemen wij **niet** over.

8. Zienswijze 8

Conclusie

De zienswijzen nemen wij **niet** over.

9. Zienswijze 9

Conclusie

De zienswijzen nemen wij **niet** over.

10. Zienswijze 10

Conclusie

De zienswijzen nemen wij **niet** over.

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij het vaststellen van het bestemmingsplan

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- In de toelichting wordt er aangegeven dat er een vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd voor beschermde diersoorten. Het vervolgonderzoek 'Resultaten vervolgonderzoek marterachtigen, vleermuizen en rugstreeppad', uitgevoerd door Bro, is sinds ter inzagelegging opgeleverd. Het vervolgonderzoek toont aan dat er geen verdere maatregelen nodig zijn. Hier wordt naar verwezen in de toelichting.
- Het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt in de woonbestemming, wordt teruggebracht naar 39. In de toelichting wordt opgenomen dat er een wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd voor de vrijstaande en twee-aan-een-kapwoningen (25 in totaal).

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt in de woonbestemming, wordt teruggebracht naar 39. Hiervoor wordt het aantal woningen in het oostelijke, zuidelijke en westelijke bouwvlak aangepast naar 0. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningen toe te voegen in het oostelijke, zuidelijke en westelijke bouwvlak. Als voorwaarde wordt opgenomen dat de locatie binnen het peilgebied voor de waterbergingsopgave akkoord moet zijn bevonden, indien de initiatiefnemer ervoor kiest om de waterbergingsopgave buiten het plangebied op te lossen.

Ambtshalve:

- In de regels wordt opgenomen dat het plan moet voldoen aan de parkeernormen die zijn vastgelegd in de 'Parkeernota Zaltbommel 2018', vastgesteld door de raad op 14 juni 2018. Op het moment dat de gemeente een opvolger van de hiervoor genoemde nota vaststelt, wordt deze 'opvolger' gehanteerd om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- Er wordt een Vrijwaringszone - dijk – 2 opgenomen in de regels. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

- De calamiteitenroute die aansluit aan het perceel van de eigenaar, wordt uit het plan gehaald. Deze calamiteitenroute is niet vereist. Deze grond wordt omgezet van een verkeersbestemming naar een groenbestemming.
- Het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt in de woonbestemming, wordt teruggebracht naar 39. Hiervoor wordt het aantal woningen in het oostelijke, zuidelijke en westelijke bouwvlak teruggebracht naar 0.

Ambtshalve:

- Er wordt een Vrijwaringszone - dijk – 2 opgenomen in de verbeelding, conform de buitenbeschermingszone die in de legger van het waterschap is opgenomen. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering
- De initiatiefnemer heeft het perceel ten oosten van de ingetekende ontsluiting verworven. Hierdoor is er meer ruimte voor de ontsluiting (verkeersbestemming). De aangepaste ontsluiting wordt overgenomen in de verbeelding als verkeersbestemming.*

Bijlagen

Naar aanleiding van zienswijzen:

- In de toelichting wordt er aangegeven dat er een vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd voor beschermde diersoorten. Het vervolgonderzoek 'Resultaten vervolgonderzoek marterachtigen,

